

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA TAHAP PRA-
PROYEK ATAS PEMBATALAN SEPIHAK PEMBANGUNAN**

APARTEMEN OLEH DEVELOPER

(Studi Putusan Nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby)



SKRIPSI

**Skrripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
"Veteran" Jawa Timur**

Diajukan Oleh:

VELLA SEPTIA RENANDA
NPM. 21071010013

Kepada

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

TAHUN 2025

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA TAHAP PRA-
PROYEK ATAS PEMBATALAN SEPILAK PEMBANGUNAN
APARTEMEN OLEH DEVELOPER**

(Studi Putusan Nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby)

Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing pada hari Selasa, tanggal 27 Mei

2023
Penyusun

Vella Septia Renanda
NPM. 21071010013

Menyetujui
Dosen Pembimbing

Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto, S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui
Koordinator Program Studi Hukum

Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H
NIP. 19900112 202012 2 003

HALAMAN REVISI

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA TAHAP PRA-
PROYEK ATAS PEMBATALAN SEPIHAK PEMBANGUNAN
APARTEMEN OLEH DEVELOPER**

(Studi Putusan Nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby)

Penyusun,

Vella Septia Renanda
NPM. 21071010013

Skrripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Pada hari Selasa, 09 September 2025

Pembimbing

Aldira Mara Ditta C.P., S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Dewan Penguji
Ketua

Wiwin Yulianingsih S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

Yana Indawati S.H., M.Kn.
NIP. 19790126 202121 2 004

Aldira Mara Ditta C.P., S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui
Koordinator Program Studi Hukum

Adhitya Widya Kartika S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. Erlien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 196800116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA TAHAP PRA-
PROYEK ATAS PEMBATALAN SEPIHAK PEMBANGUNAN APARTEMEN

OLEH DEVELOPER

(Studi Putusan Nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby)

Penyusun,

Vella Septia Renanda
NPM.21071010013

Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada hari Rabu, tanggal 10 September 2025

Pembimbing

Aldira Mara Ditta C.P., S.H., M.H

NIP. 19880322 201807 2 001

Dewan Penguji:
Ketua,

Wiwin Yulianingsih S.H., M.Kn.

NIP. 19750708 202121 2 001

Yana Indawati S.H., M.Kn.

NIP. 19790126 202121 2 004

Aldira Mara Ditta C.P., S.H., M.H

NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui

Koordinator Program Studi Hukum

Adhitya Widya Kartika S.H., M.H

NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si

NIP. 196800116 199403 2 001

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Vella Septia Renanda
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 28 September 2002
NPM : 21071010013
Bidang/ Konsentrasi : Perdata
Alamat : Ds.Candipari Rt. 02 Rw. 01, Kec.Porong Kab.
Sidoarjo

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Skripsi dengan judul, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA TAHAP PRA-PROYEK ATAS PEMBATALAN SEPIHAK PEMBANGUNAN APARTEMEN OLEH DEVELOPER (Studi Putusan Nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby)" dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta penyusun sendiri, yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka Penyusun bersedia dituntut di Pengadilan dan dicabut gelar (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 08 Juni 2025

Penyusun

Materai 10.000

Vella Septia R

NPM. 21071010013



SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Vella Septia Renanda
NPM : 21071010013
Program : Sarjana(S1)
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemulan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya,

Yang Membuat Pernyataan


Vella Septia Renanda
NPM. 21071010013



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi yang berjudul **"Perlindungan Hukum terhadap Pembeli pada Tahap Pra-Proyek atas Pembatalan Sepihak Pembangunan Apartemen oleh Developer (Studi Putusan Nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby)."**

Proposal ini disusun sebagai bagian dari tahapan penulisan skripsi di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, guna memenuhi salah satu syarat akademik dalam meraih gelar Sarjana Hukum. Penulis juga berharap karya ini mampu menambah wawasan, baik bagi diri penulis sendiri maupun para pembaca, khususnya yang tertarik dalam kajian Hukum Perlindungan Konsumen dan Hukum Perjanjian. terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari dukungan, bantuan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini. Ucapan terima kasih secara khusus penulis sampaikan kepada:

1. Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.SI., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. Aldira Mara Ditta CP, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

4. Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
5. Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Aldira Mara Ditta CP, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing Skripsi yang sudah sangat banyak membantu dalam penyusunan Proposal Skripsi.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur, atas ilmu, pengalaman, serta pembelajaran yang telah diberikan selama masa perkuliahan.
8. Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur, yang telah membantu mempermudah proses administrasi dan mendukung kelancaran studi penulis.
9. Kedua orang tua dan keluarga, atas doa, kasih sayang, dan dukungan moral maupun material yang menjadi kekuatan dalam menyelesaikan proposal ini.
10. Teman-teman seperjuangan dan juga sahabat penulis yang telah memberikan support sehingga penulis selalu termotivasi untuk menyelesaikan penelitian ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat sejumlah kekurangan. Oleh karena itu, penulis dengan lapang hati menerima segala masukan serta kritik yang bersifat membangun demi penyempurnaan di masa yang akan datang.

Surabaya, 11 Mei 2025

Penulis

INTISARI

Nama : Vella Septia Renanda
NPM : 21071010013
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 28 September 2002
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA TAHAP PRA-PROYEK ATAS PEMBATALAN SEPIHAK PEMBANGUNAN APARTEMEN OLEH *DEVELOPER* (Studi Putusan Nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby)

ABSTRAK:

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan perjanjian pengikatan jual beli pada tahap pra-proyek dan akibat hukum bagi para pihak atas pembatalan sepihak pembangunan apartemen oleh *developer* serta perlindungan hukum bagi para pembeli atas konflik pembatalan sepihak pembangunan apartemen. Proses jual beli unit apartemen pada tahap pra-proyek sering menimbulkan ketidakpastian atas hak kepemilikan apartemen, sebab hanya dapat dilakukan dalam bentuk perjanjian pendahuluan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan studi kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa keabsahan perjanjian pengikatan jual beli juga merujuk pada syarat sahnya perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Akibat hukum dari pembatalan sepihak pembangunan apartemen oleh developer, yang semula pembeli mempunyai hak penuh atas kepemilikan unit apartemen menjadi pihak yang dirugikan. Perlindungan hukum terhadap pembeli bukan sekadar instrumen formal, melainkan upaya melindungi individu dengan menyerasikan nilai dan kaidah masyarakat untuk menyeimbangkan hak dan kewajiban serta menciptakan ketertiban hidup sesuai dengan pendapat Muchsin, namun implementasinya tidak efektif karena minimnya itikad baik dan transparansi dari pihak developer. Putusan pengadilan yang kontradiktif antara tingkat pertama dan banding menunjukkan konflik antara keadilan substantif dan prosedural, yang akhirnya melemahkan kepastian hukum bagi konsumen. Dalam kondisi ini, strategi alternatif seperti tekanan publik menjadi opsi penting dalam menuntut pertanggungjawaban pihak developer.

Kata Kunci: Apartemen, Tahap Pra-Proyek, *Developer*, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Hukum

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI.....	ii
HALAMAN REVISI SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN REVISI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN ORIGINALITAS.....	iii
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Keaslian Penelitian	12
1.6 Metode Penelitian.....	15
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian	15
1.6.2 Pendekatan.....	16
1.6.3 Bahan Hukum	17
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	19
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	21
1.6.6 Sistematika Penulisan	21

1.7 Tinjauan Pustaka	23
1.7.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	23
1.7.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Baku	30
1.7.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	34
1.7.4 Tinjauan Umum Tentang Hukum Perlindungan Konsumen	37
1.7.5 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	41
1.7.6 Tinjauan Umum Tentang Pembeli	42
1.7.7 Tinjauan Umum Tentang Pra Proyek.....	43
1.7.8 Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Sepihak.....	44
1.7.9 Tinjauan Umum Tentang Pembangunan Apartemen	46
1.7.10 Tinjauan Umum Tentang Developer	47
BAB II KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN PADA TAHAP PRA-PROYEK ATAS PEMBATALAN SEPIHAK OLEH <i>DEVELOPER</i>.....	49
2.1 Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Pada Tahap Pra Proyek.....	49
2.2 Akibat Hukum Bagi Para Pihak Akibat Pembatalan Sepihak oleh Developer.....	60
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI ATAS PEMBATALAN SEPIHAK PEMBANGUNAN APARTEMEN PADA PUTUSAN NOMOR 794/Pdt.G/2022/PN.Sby	71
BAB IV PENUTUP	92
4.1 Kesimpulan	92
4.2 Saran	93
DAFTAR PUSTAKA	95

DAFTAR LABEL

Tabel 1. Novelty atau kebaharuan Penelitian.....	15
--	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Sertifikat English Profience.....	100
Lampiran 2. Transkrip Nilai	101
Lampiran 3. Persetujuan Ujian Skripsi Oleh Dosen Pembimbing	102
Lampiran 4. Surat Penugasan Dosen Pembimbing Skripsi.....	103
Lampiran 5. Kartu Bimbingan Skripsi.....	104
Lampiran 6. Form Pengajuan Judul Skripsi	106
Lampiran 7. Bukti Pembayaran UKT	107
Lampiran 8. Kartu Rencana Studi	108
Lampiran 9. Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM.....	109
Lampiran 10. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi.....	110
Lampiran 11. Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Skripsi.....	111
Lampiran 12. Hasil Uji turnitin pada skripsi	112
Lampiran 13. Hasil Uji Turnitin pada Jurnal.....	113
Lampiran 14. Letter Of Acceptance (LoA) Jurnal.....	114
Lampiran 15. Lembar Revisi.....	111